

Vente d'un local commercial conclue au mépris du droit de préférence du locataire



© 2026 Les Echos Publishing

Le commerçant qui exploite un fonds de commerce dans un local loué dispose, lorsque ce local est mis en vente, d'un droit dit « de préférence » qui lui permet de l'acheter en priorité par rapport à un autre candidat à l'acquisition.

En pratique : le propriétaire doit informer le locataire, par lettre recommandée AR, de son intention de vendre le local. Cette notification, qui doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée, vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre de vente pour se prononcer. Et s'il accepte d'acquérir le local, il a 2 mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire pour réaliser la vente. Ce délai étant porté à 4 mois lorsqu'il accepte l'offre de vente sous réserve d'obtenir un prêt.

2 ans pour agir en justice...

Et attention, lorsque son droit de préférence n'a pas été respecté (soit parce qu'il n'a pas été initialement informé de l'intention du propriétaire de vendre le local, soit parce qu'il n'a pas été informé des conditions ou du prix de vente plus avantageux proposés à un acquéreur), le locataire est en droit d'obtenir en justice l'annulation de la vente. Cette

action devant être intentée dans un délai de 2 ans qui court, viennent de préciser les juges, à compter du jour où le locataire a eu connaissance de la vente.

Dans cette affaire, un hangar à usage commercial avait été vendu sans que le locataire ait été mis en mesure d'exercer son droit de préférence. Il avait alors agi en justice afin de faire annuler la vente. Mais son action avait été rejetée par la cour d'appel car elle avait été intentée plus de 2 ans après la date de la lettre recommandée que l'acquéreur avait envoyée au locataire pour l'informer de la vente.

Le locataire avait contesté cette décision. Car pour lui, le délai de prescription de 2 ans ne peut commencer à courir que lorsque le locataire connaît le prix et les conditions de la vente, et donc dans cette affaire, seulement à compter de la date à laquelle il avait reçu la copie de l'acte de vente envoyée par les services fonciers.

... à compter de la connaissance de la vente

La Cour de cassation ne lui a pas donné raison et a confirmé la décision de la cour d'appel : le délai de 2 ans pour intenter l'action en nullité court à compter du jour où le locataire a connaissance de l'existence de la vente, même s'il n'en connaît ni le prix ni les conditions.

[Cassation civile 3e, 17 septembre 2026, n° 24-21650](#)